

Znalec: Ing. Eva HAKAJOVÁ, znalec z odboru Stavebníctvo,
odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností,
040 11 Košice, tel.: 0904 932 423,
ev. č. znalca : 915070

Zadávatel' posudku: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice
IČO: 36583936

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 15.10.2020, Sp.zn.: PDS-027/8-2020-PR

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 102/2020

Vo veci:

- Stanovenia všeobecnej hodnoty súboru nehnuteľností zapísaných na LV č. 13253 vedenom Okresným úradom Košice, Katastrálnym odborom, okres: Košice IV, obec: Košice - JUH, katastrálne územie: Južné Mesto, ako:
 - byt č. 25 na 8. poschodí vo vchode č. 6 obytného domu **Miškovecká 6** so súp. č. 1023, ktorý je postavený na parcele registra C-KN s parcelným číslom 3677 a obytného domu Miškovecká 7 so súp. č. 1024, ktorý je postavený na parcele registra C-KN s parcelným číslom 3678
 - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti: 228/10000 k pozemku parcela registra C-KN s parcelným číslom 3677 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 262 m² a parc. č. 3678 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 241 m²
 - pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Počet listov posudku (z toho príloh): 32 (14)

Počet odovzdávacích vyhotovení: 4+1xCD+ 1xarchív znalca

V Košiciach : 20.11.2020

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1. Úloha znalca:

- Stanoviť všeobecnú hodnotu majetku v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel, na nasledujúci predmet ohodnotenia:
 - súbor nehnuteľností zapísaných na **LV č. 13253** vedenom Okresným úradom Košice, Katastrálnym odborom, okres: Košice IV, obec: Košice - JUH, katastrálne územie: Južné Mesto, ako:
 - **byt č. 25 na 8. poschodí** vo vchode č. 6 obytného domu **Miškovecká 6** so súp. č. 1023, ktorý je postavený na parcele registra C-KN s parcelným číslom 3677 a obytného domu Miškovecká 7 so súp. č. 1024, ktorý je postavený na parcele registra C-KN s parcelným číslom 3678
 - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti: 228/10000 k pozemku parcela registra C-KN s parcelným číslom 3677 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 262 m² a parc. č. 3678 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 241 m²

1.2. Účel posudku:

- pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z, o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

1.3. Dátum ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností):

10.11.2020

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

20.11.2020

1.5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

1.5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka zo dňa 15.10.2020, Sp.zn.: PDS-027/8-2020-PR
- Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, Sp.zn.: PDS-027/07-2020-PR, zo dňa 15.10.2020

1.5.2. Obstarané znalcom:

- Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 13253 vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 16.11.2020
- Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Južné Mesto, vytvorená cez katastrálny portál, zo dňa 16.11.2020
- Doklad o veku stavby - Výpočtový list ceny bytu a pozemku - bytový dom bol postavený v roku 1970
- Pôdorys bytu č. 25/8.posch. bytového domu súp. č. 1023 na ul. Miškovecká 6, Košice IV
- Popis skutkového stavu bytového domu a bytu č. 25/ 8. posch. na ul. Miškovecká 6, Košice IV
- Fotodokumentácia zo dňa 10.11.2020

1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR 228/2018 Z.z. z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MSSR č. 213/2017 Z.z, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky č. 254/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z, vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. / ďalej len Vyhl.)
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 522/2007 Z.z., zákona č. 520/2008 Z.z. a zákona č. 390/2015 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky 500/2005 Z.z., vyhlášky 534/2008 Z.z., a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov/stavebný zák./
- Vyhláška MŽP SR 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

-Zákon č. 212/2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

-Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

-Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb – ÚSI Žilina, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

-Vyhláška Ministerstva financií SR č. 75/2008 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá vykazovania, prepočtu a zaokrúhľovania peňažných súm v súvislosti s prechodom na euro na účely účtovníctva, daní a colné účely

-Fakturačné a cenové indexy v stavebníctve vydané ŠÚ SR k III. štvrtroku 2020 /aktuálne v čase ohodnotenia/

-Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel

1.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Základné pojmy

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :

- porovnávaciu metódu
- kombinovanú metódu
- výnosovú metódu
- metódu polohovej diferenciácie

Porovnávaciu metódu používa pri stanovení VŠH transakčný prístup, t.zn. na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Kombinovaná metóda používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb.

Výnosová metóda používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciácie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciácie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciácie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušenstvo k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * kPD \quad (\text{€})$$

kde: TH - technická hodnota stavieb (€),

kPD - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Metóda polohovej diferenciácie je založená na stanovení východiskovej hodnoty (VH) a technickej hodnoty stavby (TH)

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty za ktorú by bolo možné rovnakú, resp. porovnateľnú nehnuteľnosť nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia (je teda bez odpočtu opotrebenia) a počíta sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :

$$VH = M \times (RU \times kCU \times kV \times kZP \times kVP \times kK \times kM) \quad \{\text{EUR}\}$$

kde: M - počet merných jednotiek

RU - rozpočtový ukazovateľ

kCU - koeficient nárastu cien

kV - koeficient vybavenosti

kZP - koeficient zastavanej plochy

kVP - koeficient výšky podlaží

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky

kM - koeficient územného vplyvu

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby, znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia domu (stavby).

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

1.8 Osobitné požiadavky objednávateľa:

• Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorú prevzal, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení noviel nehnuteľnosti - " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti by nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metódy:

• Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline.

• Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože znalec nemal k dispozícii relevantné podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos, aby bolo možné vykonať kombináciu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele použité publikované v „ Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a podlahová plocha bytu. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác podľa štatistických údajov vydaných ŠÚ SR, pre III.Q.2020, aktuálne ku dňu ohodnotenia/ kcu=2,638/.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s §12 zákona č. 527/2002 Zb. z.: Ohodnotenie predmetu dražby:

(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.“

Pre ohodnotenie bude použitá len metóda polohovej diferenciacie. Pre voľbu východzieho koeficientu polohovej diferenciacie bude prihliadnuté k hodnotám a kúpnyim cenám porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv (váhu) na hodnotu.

1.2.1 Vlastnícke a evidenčné údaje:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 13253 v k. ú. Južné Mesto, obec Košice - JUH, okres Košice IV. V popisných údajoch katastra sú evidované nasledovne:

1.2.1.1 ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 13253 zo dňa 16.11.2020**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:****PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :**

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh chr. n.
3677	262	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	3	
3678	241	zastavaná plocha a nádvorie	15	1	3	

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku:

15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

3 - Spoluvlastníctvo k pozemku pod bytovým domom

Stavby :

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
1023	3677	9	obytný dom - Miškovecká 6		1
1024	3678	9	obytný dom - Miškovecká 7		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory:**ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:****Byt:****Vchod: 6 8. poschodie byt č. 25**

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku:

228/10000

ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

16 Tomči Ján r. Tomči, Miškovecká 6, PSČ 040 11 Košice, SR,

Dátum narodenia: 03.03.1947

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka:

- Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, P 922/2017 - 1402/2017

- Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Sp.zn.: PDS-027/1-2020-PR Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., IČO: 36 583 936, Masarykova 21, 040 01 Košice v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov 'Tolerancia' - Košice, so sídlom Miškovecká 1024/7, 040 11 Košice. P-472/2020 zo dňa 4.6.2020-č.z.881/20

Titul nadobudnutia

Zmluva o prevode vlastníctva bytu V -108/1999 V.Z.843/99

ČASŤ C: ŤARCHY**Por.č.:16**

- Záložné právo k bytu v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov TOLERANCIA sídlo: Miškovecká 7 podľa zákona č. 182/92 Zb. § 15.

- Na pozemky parc.č. 3677 a 3678 sa zriaduje vecné bremeno na jeho voľný prechod v prospech verejnosti.

- Zmluva o zriadení záložného práva k zmluve o splátkovom úvere č. 0576302837 zo dňa 20.04.2005 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, Suché mýto 4, IČO: 00 151 653, V-3354/2005 zo dňa 20.05.2005

Poznámka: Bez zápisu.

1.3.1. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná 10.11.2020 znalkyňou, za účasti zástupcu Spoločenstva vlastníkov bytov, pána Palíka. Bola vykonaná obhliadka vonkajších priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, komory a bytu č. 25 na 8. poschodí. Pri obhliadke bolo vykonané - zameranie všetkých vnútorných priestorov bytu č. 25/8.p., komory vedľa bytu na 8.posch., popis skutkového stavu a nafotenie bytu, vnútorných a vonkajších priestorov nehnuteľnosti.
- Skutkový stav všetkých priestorov nehnuteľnosti je zdokumentovaný v prílohách tohto znaleckého posudku.

1.4.1. Technická dokumentácia:

- K obhliadke nebola poskytnutá žiadna technická dokumentácia k bytu. Výmery plôch jednotlivých miestností boli zistené meraním. Zistená výmera bytu je 68,14 m² vrátane komory na chodbe vedľa bytu. K bytu prináleží komora vedľa bytu na 9.NP /8. posch./, k bytu neprináleží pivnica. Vo výpočte uvažujem s nameranou hodnotou. Vek stavby je stanovený na základe dokladu o veku stavby, bytový dom je užívaný od roku 1970. Životnosť a opotrebovanie je stanovené analytickou metódou, vzhľadom na rekonštrukciu obytného domu - opravy spoločných častí a zariadení obytného domu.

1.5.1. Údaje katastra nehnuteľností:

- Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľnosti, boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Byt č. 25/8.p. je evidovaný na liste vlastníctva č. 13253 k.ú. Južné Mesto, obec Košice - JUH, okres Košice IV, bytový dom súp. č. 1023 a 1024 a parcely č. 3677 a 3678 registra C-KN sú zakreslené na katastrálnej mape.

1.6.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Byt č. 25 na 8. posch. bytového domu súp. č. 1023, Miškovecká 6 na parc. č. 3677, a súp. č. 1024 Miškovecká 7 na parc. č. 3678 registra C-KN
- pozemok parc. č. 3677 registra C-KN zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 262 m² a parc. č. 3678 registra C-KN zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 241 m² vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu: 228/10000

1.7.1. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

- nenachádzajú sa

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 25/8. p. byt. domu súp. č.1023, Miškovecká 6, Košice

Popis bytového domu súp. č. 1023 a 1024 na parc. č. 3677 a 3678 na ul. Miškovecká 6, 7 Košice:

Radový bytový dom panelovej konštrukcie je realizovaný ako 9 podlažný s prvým nadzemným vstupným podlažím /1.NP/. Objekt je riešený ako radový bytový dom s dvoma sekciami. Celková kapacita jednej sekcie je 3 bytové jednotky x 8 podlaží, plus 1x1 (v 1.NP), t.j. 25 bytov. Nehnuteľnosť bola postavená v roku 1970, vid' doklad o veku stavby. Ohodnocovaný byt č. 25 je umiestnený na 8. poschodí / 9.NP/ bytového domu súp. č. 1023 na ulici Miškovecká vo vchode č. 6, v katastrálnom území Južné Mesto, obec Košice - JUH, okr. Košice IV. Lokalita v ktorej sa bytový dom nachádza, sídlisko Železníky je vystavané z montovaných betónových plošných panelov podľa typových projektov bytových domov. O byty v tejto lokalite pretrvávajú vysoký záujem, vzhľadom na okolité prostredie s blízkosťou a dobrou dostupnosťou centra mesta. Do centra mesta Košice je cca 1,5 - 2,0 km. Trojizbový byt je I. kategórie. Spoluvlastnícky podiel ku spoločným častiam a zariadeniam bytového domu je v podiele 228/10000. Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.

TECHNICKÝ STAV: / ku dňu 10.11.2020/

Na základe miestneho šetrenia bolo zistené, že zateplenie bytového domu a oprava strechy bola prevedená v roku 2012 - 2013. Prevedená bola aj výmena vstupných dverí (2014) a okien (2009) v spoločných priestoroch, úprava vnútorných povrchov stien a rekonštrukcia výťahovej kabíny (2013), polozenie dlažby na vstupnom podlaží (2013). V roku 2003 boli vymenené stúpačkové rozvody vody, kanalizácie a plynu a výmena stúpačky eli NN na chodbe (2013). Bytový dom je vo veľmi dobrom technickom stave.

Dispozičné riešenie: Bytový dom má 9 nadzemných podlaží a jedno podzemné podlažie. V 1.NP, ktoré je vstupným podlažím sa nachádza zádverie, chodba, výťah, jednoramenné schodisko a 1x byt. Na typickom podlaží sa nachádza chodba, 3x byty, 1x výťah, 3x komora a schodisko. Bytový dom je napojený na všetky mestské inžinierske siete (eli., plynovod, vodovod, kanalizácia , teplovod a internet). Prístup k bytovému domu je z ulice

Miškovecká s parkoviskom v okolí bytového domu. Bytový dom je hodnotený vo veľmi dobrom technickom stave, vrátane kompletnej obnovy, prevedených opráv a zateplenia obalových konštrukcií. Úpravy zohľadňujem pri stanovení koeficientu vybavenosti „kv“. Životnosť a opotrebovanie je stanovené analytickou metódou vzhľadom na prevedené opravy bytového domu.

SPOLOČNÉ ČASTI:

Základy - betónové základové pásy a pilóty

Zvislé nosné konštrukcie - panelové hr. 200 a 250 mm

Deliace konštrukcie - priečky panelové 150 mm

Stropné konštrukcie - zo železobetónových prefabrikovaných dosák

Schodište - železobetónové prefabrikované jednoramenné

Krytina strechy - z ťažkých navarovacích pásov

Strecha - plochá dvojplášťová

Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (atiky, rímsy, lemovania a pod.)

Úprava vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky, bez keramických obkladov

Úprava vonkajších povrchov - zateplenie a tenkovrstvá omietka silikátová farebná

Dvere a vráta - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere na báze dreva plné v plechových zárubniach, vstupné dvere - kovoplast

Okná - plastové s izolačným dvojsklom

Povrchy podláh - v komunikačných priestoroch a na schodiskách a v 1.NP keramická dlažba, na ostatných

podlažiach pred bytmi je PVC podlahová krytina

Vonkajšie príslušenstvo - pripojenia na technickú infraštruktúru

SPOLOČNÉ ZARIADENIA:

Vykurovanie - teplovodné ústredné, napojenie prostredníctvom výmenníkovej stanice na horúcovod s osadeným meraním a reguláciou, pričom v každom byte sú radiátory s pomerovými meračmi a termostatickými ventilmi.

Stúpacie a hlavné rozvody k jednotlivým priestorom sú z ocelových rúr.

Elektroinštalácia - rozvodná sústava 3NPE, 230/400, 50 Hz, TN - S. Všetky elektromery bytov sú inštalované v

rozdávzačoch pri vchodoch do bytov. Vnútorné rozvody sú realizované v káblových žľaboch, na jednotlivých podlažiach v spoločných priestoroch nad omietkou. Osvetlenie v spoločných priestoroch je ovládané nástennými vypínačmi s časovačom

Bleskozvod - s uzemňovacou sústavou

Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, hlavné rozvody z plastových rúr

Meranie spotreby studenej a teplej vody pre jednotlivé byty a nebytové priestory

Vnútorná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z plastových rúr

Vnútorný plynovod - rozvod plynu realizovaný z ocelových rúr.

Ohrev teplej vody - centrálny z výmenníkovej stanice napojený na horúcovod.

Vzduchotechnika - podtlakový systém vetrania priestorov kúpeľni a záchodov cez centrálné šachty,

vzduchotechnické rozvody pre napojenie odsávačov pár v kuchyniach.

Ostatné - rozvody slaboprádu (internet, domový telefón - vrátnik).

Výťahy - 1x osobný

Popis bytu č. 25 na 8. poschodí, ul. Miškovecká 6, Košice:

Jedná sa o troj izbový byt, ktorý je v osobnom vlastníctve. Byt so štandardným vybavením, vybavený úplným základným príslušenstvom s kúrením a ohrevom vody z centrálného zdroja, v pôvodnom stave s pôvodnou dispozíciou, s umakartovým jadrom. V byte sú vymenené okná za plastové, sú tam pôvodné vstupné dvere, z vonkajšej strany vynovené, pôvodné vnútorné dvere, PVC podlahy, byt bez keramickej dlažby (staršia dlažba položená iba vo vstupnej chodbe) a bez keramických obkladov, pôvodná sanita, nová kuchynská linka (2018), pôvodné omietky, pôvodná elektroinštalácia, menené sú bytové rozvody vody v inštalacom jadre.

Dispozíciu bytu tvorí 3 x izba a príslušenstvo: kuchyňa, predsieň, chodba, kúpeľňa, WC, šatník a komora vedľa bytu na 8. poschodí. K bytu neprináleží pivnica. prináleží k nemu atypická uzavretá loggia so vstupom z kuchyne. Bytové jadro je umakartové. V kúpeľni je osadená pôvodná jednoduchá smaltovaná vaňa, plechové umývadlo, 1 x páková vodovodná batéria so sprchou, samostatné WC so splachovacou nádržkou, bez keramických obkladov stien a bez keramickej dlažby. Podlahy v izbách, kuchyni a na chodbe sú z PVC linolea, v kúpeľni a WC je tiež PVC linoleum. Kuchynská linka je vymenená cca pred dvoma rokmi, je z materiálu na báze dreva o dĺžke 1,8 m s nerezovým drezom a 1x pákovou vodovodnou batériou, bez spotrebičov, iba s digestorom. Za linkou je celá stena obložená PVC obkladom. Omietky sú vápenno-cementové hladké, pôvodné v celom byte. Vnútorné dvere plné hladké dyhové s čiastočným presklením v ocelevej zárubni, vchodové dvere sú drevené dyhové, pôvodné. Všetky okná v byte sú plastové v bielom prevedení. Spoločné rozvody vody a kanalizácie sú z plastových rúr. Ohrev teplej vody a vykurovanie je zabezpečené z centrálného zdroja s napojením na horúcovod. Kúrenie je ocelovými rebrovými a tiež panelovými radiátormi. K bytu prináleží komora vedľa bytu na chodbe. K bytu neprináleží

pivnica, prináleží k nemu bočná uzavretá atypická loggia so vstupom z kuchyne. Dve izby sú orientované na juhozápad a obývacia izba s kuchyňou sú orientované na severovýchod. Byt je vybavený morálne starším vybavením, potrebuje kompletnú rekonštrukciu a modernizáciu. Byt bol v minulosti stále obývaný, ale cca dva roky je neobývaný.

Byt je hodnotený v pôvodnom stave, s typovým vybavením. Vybavenie bytu hodnotené v stĺpci "šstandard", zohľadnené pri výpočte koeficientu vplyvu vybavenia "kv". Pri výpočte opotrebenia je použitá analytická metóda vzhľadom na vykonanú rekonštrukciu bytového domu, jeho spoločných častí, zariadení a spoločných priestorov.

Popis bytu č. 25 a jeho príslušenstva, spoločných častí a zariadení bytového domu súp. č.1023:

Súčasťou bytu je vnútorné vybavenie:

vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, a plynové bytové prípojky, prípojka STA, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie. Poštová schránka, zvonček, kuchynská linka, plynový sporák, vodovodné batérie, vaňa a radiátory.

Spoločné časti domu sú najmä:

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

Spoločné zariadenia domu sú najmä:

výtahy, kočíkárne, sušiarne, práčovne, STA, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky aj keď sú umiestnené mimo domu.

Charakter nehnuteľnosti:

Jedná sa o bytovú jednotku v bytovom dome, ktorá je zaradená do I. kategórie s úplným sociálnym vyhotovením a ústredným vykurovaním.

Index koeficientu cenovej úrovne, platný ku dňu ohodnotenia 4/1996--3/2020 = 2,638 pre odbor stavebníctvo ako celok, koeficient územného vplyvu - 1,08, koeficient predajnosti 1,4.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň 1,8*1,85	3,33
Chodba 1,21*5,80	7,02
Izba 5,75*3,21	18,46
Izba 4,91*2,50	12,28
Izba 3,0*3,23	9,69
Kuchyňa 4,16*2,53	10,52
Kúpeľňa 1,60*1,60	2,56
WC 1,17*0,83	0,97
Komora 1,80*1,29	2,32
Výmera bytu bez pivnice a komory	67,15
Komora 1,10*0,90	0,99
Vypočítaná podlahová plocha	68,14

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ EUR/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,638$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,08$$

Počet izieb:

$$3$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,20	6,00	4,91
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	14,73
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,55
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,45
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	4,91
6	Krytina strechy	2,00	2,00	4,00	3,27
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,23
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	3,00	9,00	7,36
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,50	3,00	2,45
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,82
12	Okná	5,00	2,50	12,50	10,23
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,05
15	Elektroinštalácia	2,00	1,20	2,40	1,96
16	Bleskozvod	1,00	1,20	1,20	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,80
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,80
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,90
20	Výťahy	2,00	2,50	5,00	4,09
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,45
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,27
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,64
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,05
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,05
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,45
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,82
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,82
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,41
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,64
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,90	1,80	1,47
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,90	3,60	2,95
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,90	3,60	2,95
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,05
Spolu		100,00		122,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 122,20 / 100 = 1,222$$

$$V_H = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [EUR/m^2]$$

$$V_H = 325,30 \text{ EUR/m}^2 * 2,638 * 1,037 * 1,2220 * 1,08$$

$$V_H = 1\,174,44 \text{ EUR/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,91	1970	160	50	1,53
2	Zvislé konštrukcie	14,73	1970	120	50	6,14
3	Stropy	6,55	1970	100	50	3,28
4	Schody	2,45	1970	100	50	1,23
5	Zastrešenie bez krytiny	4,91	2013	80	7	0,43
6	Krytina strechy	3,27	2013	50	7	0,46
7	Klmpiarske konštrukcie	1,23	2013	50	7	0,17
8	Úpravy vonkajších povrchov	7,36	2013	50	7	1,03
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,45	2014	50	6	0,29
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	2005	50	15	0,00
11	Dvere	0,82	2014	50	6	0,10
12	Okná	10,23	2009	50	11	2,25
13	Povrchy podláh	0,49	2014	50	6	0,06
14	Vykurovanie	2,05	1970	60	50	1,71
15	Elektroinštalácia	1,96	2014	50	6	0,24
16	Bleskozvod	0,98	2013	50	7	0,14
17	Vnútorný vodovod	1,80	2003	50	17	0,61
18	Vnútorná kanalizácia	1,80	2003	50	17	0,61
19	Vnútorný plynovod	0,90	2003	50	17	0,31
20	Výtťahy	4,09	2013	50	7	0,57
21	Ostatné	2,45	1970	50	50	2,45
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,27	1970	60	50	2,73
23	Vnútorné keramické obklady	0,00	1970	60	50	0,00
24	Dvere	1,64	1970	60	50	1,37
25	Povrchy podláh	2,05	1990	50	30	1,23
26	Vykurovanie	2,05	1970	60	50	1,71
27	Elektroinštalácia	2,45	1970	60	50	2,04
28	Vnútorný vodovod	0,82	1990	40	30	0,62
29	Vnútorná kanalizácia	0,82	1990	40	30	0,62
30	Vnútorný plynovod	0,41	1990	40	30	0,31
31	Ohrev teplej vody	1,64	1970	60	50	1,37
32	Vybavenie kuchýň	1,47	2018	40	2	0,07
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	2,95	1970	50	50	2,95
34	Bytové jadro bez rozvodov	2,95	1970	60	50	2,46
35	Ostatné	2,05	1970	60	50	1,71
	Opotrebenie					42,80%
	Technický stav					57,20%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

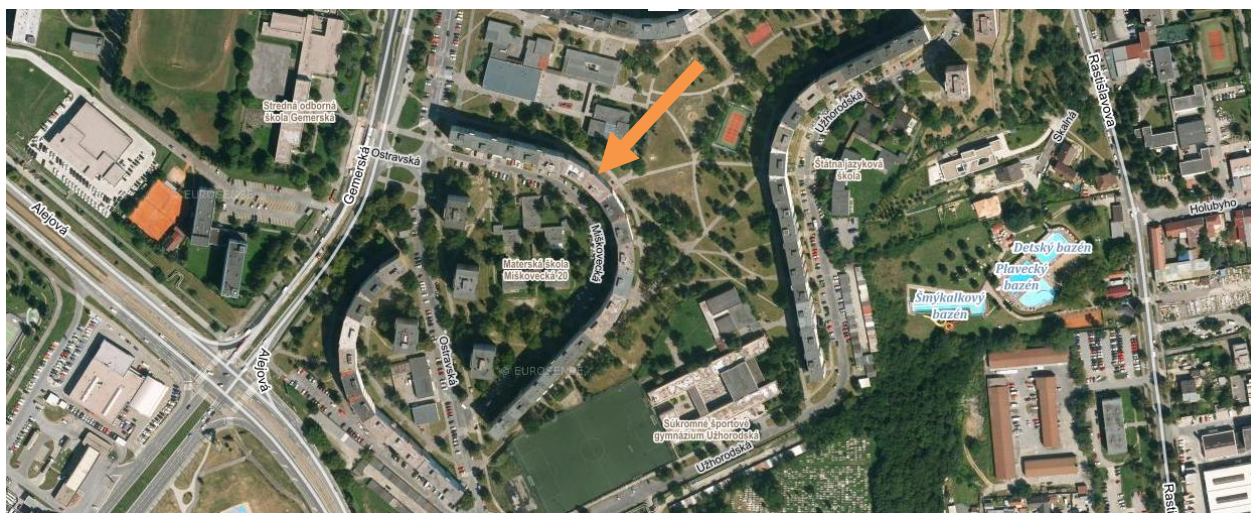
Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	1 174,44 EUR/m ² * 68,14m ²	80 026,34
Technická hodnota	57,20% z 80 026,34 EUR	45 775,07

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Poloha bytového domu súp. č. 1023, Miškovecká č. 6



Poloha a okolie bytového domu súp. č. 1023 Miškovecká 6

Bytový dom súp. č. 1023, 1024 je panelový radový bytový dom s dvoma sekciami, nachádza sa v katastrálnom území Južné Mesto, obec Košice - JUH, okr. Košice IV, na parc. č. 3677 a 3678 na ulici Miškovecká 6, 7 v centre sídliska Železníky, v lokalite vhodnej na bývanie v zástavbe bytových domov, s doplnkovými stavbami budov občianskej vybavenosti. V bytovom dome nie je občianska vybavenosť. V okolí bytového domu sú spevnené verejné prístupové komunikácie, dosah k miestnej autobusovej a električkovej doprave do 5 minút, dostupnosť autobusovej a železničnej dopravy, taxislužby a leteckej dopravy v rámci krajského mesta Košice.

Bytový dom má 9 nadzemných podlaží a jedno podzemné technické podlažie, pričom prvé nadzemné podlažie je vstupné. Hodnotený byt č. 25 sa nachádza na 8. poschodí /9.NP/ bytového domu. Bytový dom je umiestnený na rovinatom teréne, s prístupom z miestnej komunikácie ul. Miškovecká s možnosťou parkovania autom v okolí bytového domu. Od centra mesta je daná lokalita vzdialená približne 2,0 km, dostupná pešou chôdzou do 20 minút. V krajskom meste Košice, v ktorom sa bytový dom nachádza je kompletná občianska vybavenosť, materské školy, základné školy, stredné školy, pošta, obchody, obchodné domy, hotely, nemocnica, banky a občianska

vybavenosť (úradu) krajského mesta. Lokalita - k.ú. Južné Mesto je trvale začlenené do územného plánu mesta Košice a v tejto súvislosti sa nepredpokladajú žiadne zmeny. O byty v tejto lokalite prevláda stále vysoký záujem. Orientácia obytných miestností: Dve obytné miestnosti sú orientované na juhozápad a obývacia izba a kuchyňa na severovýchod. V bezprostrednej blízkosti sa nenachádzajú žiadne prírodné útvary. Vo vzdialenosti nad 1000 m sa nachádzajú lokality Čermel', Anička, Bankov a Jazero. V blízkosti sa nachádza kúpalisko Triton, ktoré je už niekoľko rokov mimo prevádzky. Hodnotím byt v pôvodnom stave so štandardným vybavením, v kompletne rekonštruovanom bytovom dome po zateplení obalových konštrukcií, oprave strechy a vnútorných priestorov. Vzhľadom k polohe bytu v bytovom dome, polohe sídliska, technickému stavu bytu, spoločných priestorov obytného domu, ako aj vybavenosti sídliska hodnotím byt ako priemerný.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Jedná sa o 3 - izbový byt v panelovom radovom bytovom dome s podlahovou plochou bytu 68,14 m², v osobnom vlastníctve, na 8. poschodí (najvyššom). Svojím dispozičným riešením je určený na bývanie. Svoju účelu slúžil bez obmedzenia. Byt v súčasnosti nie je obývaný, cca dva roky.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V súvislosti s využívaním hodnoteného bytu nie sú známe žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti pre účely bývania. V okolí sa nenachádzajú konfliktne skupiny obyvateľstva.

Možné riziká:

Na čiastočnom výpise z listu vlastníctva č.13253 v časti C ťarchy je uvedená ťarcha a v časti B, je uvedená poznámka:

ČASŤ C: ŤARCHY

Pozri LV č. 13253 v prílohách znaleckého posudku!

Iné riziká nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej stavebno-technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite a súčasný stav na realitnom trhu je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,4

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,400 + 2,800)	4,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,770
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,400 - 1,260)	0,140

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,400	10	14,0000
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,800	30	84,0000
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	1,400	7	9,8000

4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,200	5	21,0000
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,400	6	8,4000
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,770	10	7,7000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,200	8	33,6000
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,400	6	8,4000
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,800	5	14,0000
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,770	9	6,9300
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	Byt > Počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,770	7	5,3900
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,200	7	29,4000
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,200	6	25,2000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,770	4	3,0800
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,800	5	14,0000
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,400	20	28,0000
	Spolu			145	312,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 312,9 / 145$	2,158
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 45\,775,07 \text{ EUR} * 2,158$	98 782,60 EUR

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Podľa LV č. 13253

Predmetom ohodnotenia sú pozemky registra C-KN s parc. č.3677 a 3678, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Južné Mesto, obce: Košice – JUH, okres: Košice IV, polohou nachádzajúce sa v zastavanom území mesta Košice. Výmera pozemkov je spolu 503 m². Spoluvlastnícky podiel k pozemkom je 228/10000. Výmera vlastníckeho pozemku je 11,46 m². Pozemky sú zastavané bytovým domom súp. č. 1023 a 1024, na ulici Miškovecká 6 a 7. Pozemky s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete -na vodovod, kanalizáciu, plynovod, teplovod, NN a internet. V blízkosti sa nachádza zastávka MHD autobusu a električky. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené.



poloha, tvar, orientácia parc. č. 3677 a 3678



J

Pozemok je ohodnocovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.

Metóda polohovej diferenciacie podľa vyhlášky 213/2017 Z.z.:

E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch:

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = M * V\dot{S}H_{\text{mj}} \quad [\text{EUR}],$$

kde: M - výmera pozemku v m²

V \dot{S} H mj - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{\text{mj}} = V\text{H}_{\text{mj}} * \text{kpd} \quad [\text{EUR}/\text{m}^2],$$

kde: V H_{mj} - jednotková východisková hodnota pozemku podľa v EUR/m²

kpd - je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$\text{kpd} = \text{ks} * \text{kv} * \text{kd} * \text{kp} * \text{ki} * \text{kz} * \text{kr}$$

kde: ks - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00)

kv - koeficient intenzity využitia (0,50-2,0)

kd - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)

kp - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (0,80-2,00)

ki - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)

kz - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0-3,00)

kr - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V H_{mj} / EUR/m²

a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Za východiskovú hodnotu na mernú jednotku bolo zvolené 26,56 EUR čo je východisková hodnota pozemkov krajského mesta Košice.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
3677	zastavaná plocha a nádvorie	262	262,00	228/10000	5,97 m ²
3678	zastavaná plocha a nádvorie	241	241,00	228/10000	5,49 m ²
Spolu výmera					11,46 m²

Obec:
Východisková hodnota:

Košice
 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ EUR/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	- pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	4,6069
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ EUR/m}^2 * 4,6069$	122,36 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 11,46 \text{ m}^2 * 122,36 \text{ EUR/m}^2$	1 402,25 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcela č. 3677	730,49
parcela č. 3678	671,76
Spolu	1 402,25

Pri stanovení VŠH pozemku vychádzam z lokality územia - mestská časť Košice - JUH, k.ú. Južné Mesto, z funkčného využitia územia - obytná zástavba stavbami bytových domov s doplnkovými stavbami, v blízkosti zariadení občianskej vybavenosti lokálneho charakteru - obchody, služby, školské zariadenia - materské školy, základná škola, strediská zdravotnej starostlivosti, športoviská, v dobrej pešej dostupnosti zástavky MHD autobus, električka - sú v pešej dostupnosti do 5 - 10 min., dostupné sú všetky inžinierske siete a zo situácie na trhu s nehnuteľnosťami pre krajské mesto Košice, ktoré upravujem koeficientmi, podľa skutkového stavu (následná tabuľka).

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky:

1/ Znalcovi sa ukladá:

- Stanoviť všeobecnú hodnotu majetku v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení jej noviel, na nasledujúci predmet ohodnotenia:
 - súbor nehnuteľností zapísaných na LV č. 13253 vedenom Okresným úradom Košice, Katastrálnym odborom, okres: Košice IV, obec: Košice - JUH, katastrálne územie: Južné Mesto, ako:
 - byt č. 25 na 8. poschodí vo vchode č. 6 obytného domu **Miškovecká 6** so súp. č. 1023, ktorý je postavený na parcele registra C-KN s parcelným číslom 3677 a obytného domu **Miškovecká 7** so súp. č. 1024, ktorý je postavený na parcele registra C-KN s parcelným číslom 3678
 - podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti: 228/10000 k pozemku parcela registra C-KN s parcelným číslom 3677 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 262 m² a parc. č. 3678 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 241 m²
 - pre účely výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Odpoveď:

1/Všeobecná hodnota bytu č. 25/8.p. je stanovená v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a podľa vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. a je znaleckým odhadom jeho najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Vzhľadom na umiestnenie nehnuteľnosti, prístupnosť, využitie a technický stav, bytu a bytového domu, dopyt po nehnuteľnostiach takéhoto charakteru na trhu, všeobecná hodnota stanovená výpočtom objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetného bytu ako celku v danom mieste a čase pri jeho poctivom predaji v bežnom obchodnom styku

Všeobecná hodnota 3 - izbového bytu č. 25, na 8. poschodí vo vchode č. 6 obytného domu Miškovecká 6,7 so súp. č. 1023,1024, ktorý je postavený na parcele registra C-KN s parcelným číslom 3677 a 3678 je 100 000,- EUR . Slovom: Jedenstotisíc EUR

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou (byty a nebyt. priestory) : **98 782,60 EUR**

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie : **1 402,25 EUR**

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Byt č. 25/8. p. byt. domu súp. č.1023, Miškovecká 6, Košice	98 782,60
Pozemky	
Podľa LV č. 13253 - parc. č. 3677 (5,97 m ²)	730,49
Podľa LV č. 13253 - parc. č. 3678 (5,49 m ²)	671,76
Spolu pozemky (11,46 m²)	1 402,25
Spolu VŠH	100 184,85
Zaokrúhlená VŠH spolu	100 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **100 000,00 EUR**
Slovom: **Jedenstotisíc EUR**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nehnutelnosť sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani v krajinskej oblasti. V okolí nie sú rušivo pôsobiace objekty, ani priemyselné zariadenia. Znalcovi neboli predložené žiadne nájomné zmluvy.

Prípadné možné riziká:

1/ Na čiastočnom výpise z listu vlastníctva č. 13253 v časti ťarchy je uvedená poznámka a ťarcha:

Poznámka:

- Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, P 922/2017 - 1402/2017

- Informatívna: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Sp.zn.: PDS-027/1-2020-PR Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., IČO: 36 583 936, Masarykova 21, 040 01 Košice v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov 'Tolerancia' - Košice, so sídlom Miškovecká 1024/7, 040 11 Košice. P-472/2020 zo dňa 4.6.2020-č.z.881/20

ČASŤ C: ŤARCHY

- Záložné právo k bytu v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov TOLERANCIA sídlo: Miškovecká 7 podľa zákona č. 182/92 Zb. § 15.

- Na pozemky parc.č. 3677 a 3678 sa zriaďuje vecné bremeno na jeho voľný prechod v prospech verejnosti.

- Zmluva o zriadení záložného práva k zmluve o splátkovom úvere č. 0576302837 zo dňa 20.04.2005 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, Suché mýto 4, IČO: 00 151 653, V-3354/2005 zo dňa 20.05.2005

Poznámka: Bez zápisu.

Ďalšie riziká neboli zistené. V budúcnosti sa nepredpokladajú žiadne mimoriadne riziká spojené s užívaním tejto nehnuteľnosti.

V Košiciach dňa 20.11.2020

Ing. EVA HAKAJOVÁ
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1) (1xA4) Objednávka zo dňa 15.10.2020, Sp.zn.: PDS-027/8-2020-PR
- 2) (2xA4) Výzva umožniť vykonanie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom, ako aj obhliadku predmetu dražby, Sp.zn.: PDS-027/7-2020-PR, zo dňa 15.10.2020
- 3) (2xA4) Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 13253 vystavený OÚ Košice - katastrálny odbor, zo dňa 16.11.2020
- 4) (1xA4) Kópia katastrálnej mapy katastrálneho územia Južné Mesto, vystavený OÚ Košice - katastrálny odbor, zo dňa 16.11.2020
- 5) (1xA4) Doklad o veku stavby - Výpočtový list ceny bytu a pozemku - bytový dom bol postavený v roku 1970
- 6) (4xA4) Pôdorys bytu č. 25/8.posch. bytového domu súp. č. 1023 na ul. Miškovecká 6, Košice IV pôdorysy 1.PP,1.NP a 9.NP
- 7) (3xA4) Fotodokumentácia zo dňa 10.11.2020

Spolu: 14 strán x A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915070

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 102/2020 znaleckého denníka za rok 2020

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.